

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 101/2025/DS-PT

Ngày: 12 - 5 - 2025

V/v: tranh chấp hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Thọ

Bà Đào Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Kiều Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa:
Bà Lưu Thị Kim Chúc - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2024/DS-ST, ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 71/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị T; địa chỉ cư trú: Ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị T: Ông Nguyễn Văn Quốc S; địa chỉ: Số E, đường C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Được ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 26/01/2024, có mặt);

2. *Bị đơn:* Ông Đặng Văn T1 và bà Võ Thị K; cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (ông T1, bà K có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Đặng Thị B; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của bà Đặng Thị B: Ông Nguyễn Văn Quốc S; địa chỉ: Số E, đường C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Được ủy quyền, theo văn bản ủy quyền 16/8/2024, có mặt).

3.2. Anh Nguyễn Văn T2; địa chỉ cư trú: Ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (vắng mặt);

3.3. Anh Đặng Văn K1; địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của anh Đặng Văn K1: Ông Đặng Văn T1 và bà Võ Thị K; cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Được ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 28/12/2022, có mặt);

3.4. Anh Nguyễn Trường G (G, D); địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt);

4. *Người kháng cáo:*

4.1. Ông Đặng Văn T1 với bà Võ Thị K, là bị đơn.

4.2. Anh Đặng Văn K1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/12/2022 (BL 06), tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Nguyễn Văn L và Đặng Thị B (là cha mẹ ruột chị Nguyễn Thị T, là cha mẹ vợ của anh Nguyễn Văn T2); Nguyễn Trường G là em ruột chị T.

Vào ngày 16/9/1999, ông Nguyễn Văn L và Đặng Thị B có chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn T2 02 công đất tầm 3m với giá 30 chỉ vàng 24k; việc chuyển nhượng có làm giấy tay, dưới hình thức “Tờ sang đất”, có ông Nguyễn Hữu T3 và Phan Văn H chứng kiến, ký tên.

Đến năm 2001, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên chị T và bà B có đến gặp vợ chồng các bị đơn là ông Đặng Văn T1 và bà Võ Thị K để có 02 công tầm 3 mét đất ruộng, với giá thỏa thuận 25,5 chỉ vàng 24k, hai bên thoả thuận khi nào

có vàng thì chuộc lại; việc cổ đất có làm giấy do phía bà K và ông T1 giữ. Chị T đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông T1, bà K canh tác.

Sau đó em trai của chị T là Nguyễn Văn D (Nguyễn Trường G) đến gặp bà K hỏi vay 02 chỉ vàng, bà K dựa vào đó lấy thêm đất của bà B 04 tằm đất liền kề với 02 công đất của chị T. Đối với giấy tay “Tờ sang đúc đất ruộng” lập ngày 6 tháng 9 năm 2001 mà ông T1 bà K cung cấp là giả, vì ông L, bà B không có ký bán đất, Trưởng ấp cũng không có xác nhận.

Đến khi có vàng chuộc đất thì các bị đơn không đồng ý; do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng cổ đất giữa nguyên đơn với các bị ông Đặng Văn T1 và bà Võ Thị K; yêu cầu ông T1, bà K trả lại cho chị T phần đất theo diện tích thực tế đo đạc là 3.109,9m². Đất này bà B nhận thừa kế sau khi ông L chết (năm 2003), bà B đã làm thủ tục sang tên cho chị T từ năm 2021; chị T đồng ý trả lại cho ông T1, bà K 26 chỉ vàng 24k; phần vàng Nguyễn Trường G vay của bà K, đề nghị G tự trả.

Đối với giấy sang đất giữa ông T1, bà K hay anh K1 với anh G thì chị T không biết và không đồng ý với giấy này; phần đất này vào năm 2003 vẫn còn là của ông L, bà B nên G không có quyền sang bán.

Quá trình tố tụng, bị đơn ông Đặng Văn T1 và bà Võ Thị K trình bày:

Phần đất đang tranh chấp là do Đặng Văn K1 (con ông T1, bà K) nhận chuyển nhượng của bà B và ông L từ năm 2001. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay, có T4 ấp Đoàn Văn Bé H1 ký xác nhận (ông Bé H1 đã chết); sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông T1, bà K đã nhận đất và canh tác từ năm 2001 cho đến nay. Phần đất tranh chấp có 02 công của K1 mua của bà B, ông L; còn lại 03 tằm do Nguyễn Văn G1 (con bà B, ông L) đứng ra sang cho K1 với giá 04 chỉ vàng 24k. Lúc Khá sang đất từ anh G1, ông T1, bà K có gặp bà B, bà B nói đất đã cho G1 thì G1 muốn bán là quyền của G1, nên K1 mới mua. Thời điểm sang đất thì chưa có trụ ranh; sau đó ông T1, bà K cắm trụ ranh hai bên, đốn một bụi trâm bầu và 02 bụi chuối trên bờ kinh bề ngang 05 mét, dài 09 mét. Nếu chỉ là cổ đất, thì bên cổ đất không làm việc này, chỉ có sang đất mới được làm. Do đó, ông Đặng Văn T1 và bà Võ Thị K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu giám định lại chữ ký bà B và chữ ký tên ông L thì ông, bà giữ nguyên yêu cầu, nhưng không cung cấp được mẫu chữ ký của ông L, chỉ biết vào thời điểm chuyển nhượng, bà B với ông L đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Á ở Cần Thơ, nhưng không biết địa chỉ của Ngân hàng; đề nghị Toá án yêu cầu phía chị T và bà B cung cấp mẫu chữ ký của ông L để làm cơ sở giám định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị B trình bày:

Bà Đặng Thị B với ông Nguyễn Văn L là vợ chồng, Nguyễn Thị T là con gái, còn Nguyễn Văn T2 là con rể.

Vào năm 1999, ông L với bà B có sang cho vợ chồng Nguyễn Thị T và Nguyễn Văn T2 02 công đất ruộng tầm 03 mét, với giá 30 chỉ vàng 24k; sau đó, chị T và anh T2 gặp khó khăn nên bà B với chị T đến gặp bà K và ông T1 để có 02 công đất với giá 26 chỉ vàng 24k, khi nào có vàng thì chuộc đất. Sau đó, con trai bà B là Nguyễn Văn D (Nguyễn Trường G) đến gặp bà K vay 2 chỉ vàng, do D (G) không có khả năng trả nên bà K, ông T1 đã lấy thêm của bà B 04 tầm đất liền kề đất của chị T, lúc đó bà B có cản trở không đồng ý, hai bên có xảy ra cự cãi thì ông T1 đánh bà B té xuống kinh.

Đến năm 2005, chị T có đến gặp bà K và ông T1 xin chuộc đất, nhưng ông T1, bà K đuổi về, không gặp. Đến năm 2021, bà B đã làm thủ tục sang tên toàn bộ thửa đất cho chị T; sau đó, chị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) có diện tích hơn 5.000m². Đối với “Tờ sang đúc đất ruộng” ngày 06/9/2001 do anh Đặng Văn K1 giao nộp, trên đó có chữ ký “Bỉ” chữ viết tên “Đặng Thị B”, bà B đã được xem qua và xác định chữ ký và chữ viết tên cũng không phải của bà B; chữ ký và chữ viết tên Nguyễn Văn L1 cũng không phải của ông Nguyễn Văn L1. Bà B và ông L không có sang đất cho anh Đặng Văn K1; bà B khẳng định, phần đất này do T cầm cố cho ông T1 với bà K, nên ông T1 với bà K mới được canh tác.

2. Anh Nguyễn Văn T2 trình bày: Anh Nguyễn Văn T2 với chị Nguyễn Thị T là vợ chồng, cha mẹ vợ là ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị B; khi anh T2 cưới chị T, cha mẹ ruột anh T2 cho vợ chồng anh T2 30 chỉ vàng. Đến năm 1999, anh T2 có mua của cha, mẹ vợ là ông L và bà B 02 công đất tầm 3m với giá 30 chỉ vàng 24k. Việc mua bán có làm giấy tay, có ông Nguyễn Hữu T3 và Phan Văn H chứng kiến, ký tên. Sau đó, chị T sinh con (sinh đôi), hoàn cảnh khó khăn, đến năm 2001 anh T2 có nhờ mẹ vợ là bà B đến gặp vợ chồng ông T1 để có đất, diện tích có 02 công với giá 2,6 cây vàng 24k (26 chỉ vàng 24k).

Đến năm 2005, anh T2 có điều kiện chuộc đất nên chị T với bà B đến gặp vợ chồng ông T1 chuộc đất, nhưng ông T1 với bà K không cho chuộc, đuổi ra khỏi nhà. Vợ, chồng anh T2 có gửi đơn trình ông Bé H1 (Trưởng ấp), nhưng không được giải quyết.

Đến năm 2008, chị T và bà B đến gặp bà T1 xin chuộc lần thứ hai, nhưng ông T1 không cho và đuổi về. Cũng vào năm 2008, em vợ anh T2 là Nguyễn

Trường G mượn của bà K 02 chỉ vàng nhưng không có khả năng trả, nên bà K ra đo lấy đất; vợ anh T2 (chị T) ra cản trở thì bị ông T1 đánh. Năm 2010, chị T tiếp tục gặp ông T1, bà K xin chuộc, nhưng ông T1, bà K không cho chuộc.

Phần đất này hiện nay do chị Nguyễn Thị T đứng tên chủ sử dụng; đất thì ông T1, bà K đang canh tác. Việc bà K, ông T1 cho rằng đất này cha mẹ vợ anh T2 bán cho anh Đặng Văn K1 (con bà K, ông T1) là không đúng. Vì gia đình ông chỉ có đất, chứ không sang bán chuyển nhượng.

Do đó, anh T2 với chị T đồng ý trả lại cho ông T1, bà K 26 chỉ vàng 24k đã nhận khi có đất.

3. Anh Đặng Văn K1 (có đơn yêu cầu độc lập, BL 166-167) trình bày: Anh Đặng Văn K1 là con ông Đặng Văn T1 với bà Võ Thị K.

Vào ngày 06/9/2001, anh Đặng Văn K1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị B, diện tích khoảng 3.000m², gồm 02 công đất ruộng và khoảng 200m² đất bờ kinh Sáu T5, với giá thỏa thuận 26,5 chỉ vàng 24k.

Đến ngày 19/9/2003, do cần tiền làm vốn để nuôi vịt và được sự đồng ý của mẹ là Đặng Thị B, nên anh Nguyễn Trường G đã gặp anh K1 sang nhượng cho anh K1 01 góc tư công tầm 3m (khoảng 300m²) với giá 04 chỉ vàng 24k, phần đất liền kề với đất mà trước đó anh K1 đã sang của ông L, bà B.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh K1 quản lý, sử dụng và không bị ai trong gia đình bà B, ông L phản đối hay ngăn cản. Trên đất anh K1 mua của ông L, bà B có trồng gần 10 cây trâm bầu, hơn chục bụi chuối, anh K1 đã đốn bỏ hết trâm bầu, chuối, ban bờ làm ruộng mà không có ai trong gia đình bà B ngăn cản hay phản đối. Điều này chứng tỏ việc anh K1 sang nhượng đất là công khai, ngay tình.

Đến năm 2015, anh K1 mua sà lan chở vật liệu nên thường đi làm ăn xa; vì vậy, anh K1 đã giao phần đất ruộng này lại cho ông T1, bà K canh tác và đóng gao cho gia đình anh K1 hàng tháng.

Do anh K1 thường xuyên vắng nhà, đất đã nhận để canh tác ổn định, không ai tranh chấp nên chưa làm thủ tục xác lập quyền sử dụng đất. Việc gia đình bà B mở thừa kế, sau khi ông L chết năm 2003 để đứng tên quyền sử dụng đất; sau đó, bà B tặng cho chị T thì anh K1 không hay biết.

Anh K1 xác định, phần đất tranh chấp anh K1 là người nhận chuyển nhượng từ ông L, bà B và anh G. Việc bà B thừa kế quyền sử dụng đất, sau đó tặng cho chị Nguyễn Thị T là trái pháp luật. Vì vậy, anh K1 yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ giữa anh K1 với ông L, bà B ký vào năm 2001 và công nhận

HĐCNQSDĐ giữa anh K1 với anh G vào năm 2003. Buộc chị T phải có nghĩa vụ tách quyền sử dụng đất cho anh K1.

4. Anh Nguyễn Trường G: mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, nên Tòa án không ghi nhận được ký kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2024/DS-ST, ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn Đặng Văn T1, Võ Thị K.

Tuyên hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Đặng Văn T1, bà Võ Thị K vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Đặng Văn K1 đối với bà Đặng Thị B, ông Nguyễn Văn G1, bà Nguyễn Thị T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Đặng Văn T1, bà Võ Thị K, ông Đặng Văn K1 trả lại cho bà Nguyễn Thị T quyền sử dụng phần đất diện tích 3.109,9m² loại đất LUC, tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang thuộc thửa số 17 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03147 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp cho bà Nguyễn Thị T vào ngày 20/01/2021.

Bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả lại cho ông Đặng Văn T1 và bà Võ Thị K 26 (hai mươi sáu) chỉ vàng 24k, quy đổi ra thành tiền là 197.600.000 đồng (một trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Trường G có nghĩa vụ trả lại cho ông Đặng Văn K1 04 (bốn) chỉ vàng 24k, quy đổi ra thành tiền là 30.400.000 đồng (ba mươi triệu bốn trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về việc chịu lãi chậm trả, chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định.

Đến ngày 11/10/2024, bị đơn ông Đặng Văn T1 với bà Võ Thị K có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm: Sửa án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của Đặng Văn K1.

Ngày 11/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Văn K1 có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm: Sửa án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của Đặng Văn K1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo ông Đặng Văn T1 với bà Võ Thị K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, với lý do: đất sang có làm giấy tay, trực tiếp sang của ông L với bà B và được T4 ấp xác nhận, không phải cổ đất.

Người kháng cáo anh Đặng Văn K1 (do ông Đặng Văn T1 với bà Võ Thị K đại diện): vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T (do ông Nguyễn Quốc S đại diện) trình bày: Vào năm 1999, chị T với anh T2 nhận chuyển nhượng của cha mẹ là ông L với bà B phần đất ruộng có diện tích 02 công tầm lớn, với giá 30 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng có làm “Tờ sang đất” ngày 16/9/1999 và có ông Nguyễn Hữu T3 và ông Phan Văn H chứng kiến, ký tên.

Đến năm 2001, do hoàn cảnh khó khăn nên chị T với bà B qua gặp ông T1 với bà K để cổ 02 công tầm lớn đất ruộng với giá 26 chỉ vàng 24K, không phải sang nhượng; theo “Tờ sang đức đất ruộng” ngày 06/9/2001 do ông T1 với bà K đưa ra theo kết luận giám định, không phải chữ ký của bà B, nên không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do đó, chị T yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, yêu cầu ông T1 với bà K trả lại đất, chị T đồng ý trả lại cho ông T1 với bà K 26 chỉ vàng 24K.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

- Việc chấp hành pháp luật về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trường G không chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

Nguyên đơn cho rằng đây là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ để chứng minh. Về phía bị đơn cho rằng “Tờ sang đức đất ruộng” lập ngày 06/9/2001 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị B với bên nhận chuyển nhượng là anh Đặng Văn K1, tuy nhiên về hình thức chưa đảm bảo. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm số 121/2024/DS-ST, ngày 02/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T; không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Đặng Văn K1.

Bà Đặng Thị B có nghĩa vụ trả cho anh Đặng Văn K1 giá trị của 26 chỉ vàng 24K; buộc anh Nguyễn Trường G phải trả cho anh Đặng Văn K1 giá trị của 04 chỉ vàng 24K.

Buộc ông Đặng Văn T1, bà Võ Thị K và anh Đặng Văn K1 trả lại cho chị Nguyễn Thị T quyền sử dụng đất diện tích 3.109,9m² loại đất LUC, tọa lạc ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang, thửa số 17 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03147, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 20/01/2021 do chị Nguyễn Thị T đứng tên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Vào ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang đã ban hành bản án sơ thẩm; đến ngày 11/10/2024 các bị đơn ông Đặng Văn T1 và bà Võ Thị K, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Văn K1 có đơn kháng cáo được làm trong thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; do đó, kháng cáo được coi là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xét xử vắng mặt đương sự: anh Nguyễn Trường G đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt, không lý do, cũng không có người đại diện tham gia phiên tòa; chị Nguyễn Thị T, bà Đặng Thị B và anh Đặng Văn K1 vắng mặt, nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, để xử xét xử vắng mặt.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn có yêu cầu giám định chữ ký của bà B trong “Tờ sang đức đất ruộng” ngày 06/9/2001; đến ngày 02/5/2024, V thuộc Bộ C có kết luận giám định số 38/KL-KTHS; đến ngày 12/8/2024, ông Đặng Văn T1, bà Võ Thị K và anh Đặng Văn K1 tiếp tục có đơn yêu cầu một tổ chức giám định khác giám định chữ ký và chữ viết của ông Nguyễn Văn L1 trong “Tờ sang đức đất ruộng” ngày 06/9/2001; yêu cầu này đã được cấp sơ thẩm nhận định là không có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, không có đương sự nào yêu cầu xem xét, thẩm định lại; phần đất tranh chấp là đất ruộng, không có cây trái, hoa màu, vật kiến trúc trên đất; do đó, căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để tiếp tục xét xử vụ án.

[5] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự thừa nhận, thống nhất: phần đất đang tranh chấp là do ông Đặng Văn T1 với bà Võ Thị K quản lý, sử dụng từ năm 2001 cho đến nay. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì các đương sự không phải chứng minh. Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày

19/9/2003, dưới hình thức “Tờ sang đức 3 tầm đất” (một tầm bằng ba thước) với giá 04 chỉ vàng 24k. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm là một thời gian dài, anh G đã được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không có ý kiến gì về yêu cầu của anh K1; sau khi xét xử sơ thẩm, thì anh G đã được Tòa án giao Bản án sơ thẩm (do bà B là mẹ và cùng địa chỉ với anh G nhận, cam đoan giao lại tận tay anh G - BL 266), nhưng anh G không có kháng cáo hoặc ý kiến, coi như anh G thống nhất với Bản án sơ thẩm.

[6] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất năm 2001, giữa chị T với ông Đặng Văn T1 và bà Võ Thị K, chị T trình bày việc cố đất có làm giấy tay do bà K giữ; người liên quan anh Đặng Văn K1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/9/2001 giữa anh K1 với ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị B và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/9/2003 giữa anh K1 với anh Nguyễn Văn G2 (G).

[7] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: nguyên đơn chị T cho rằng cố đất từ năm 2001, nhưng chị T không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh việc cố đất, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là chưa phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến quá trình sử dụng đất; theo Kết luận giám định số 38/KL-KTHS ngày 02/5/2024 của V thuộc Bộ C: kết luận chữ viết và chữ ký của bà B trong “Tờ sang đức đất ruộng” ngày 06/9/2001, không đủ cơ sở để kết luận; phía các bị đơn (ông T1, bà K) và anh K1 không thừa nhận việc cố đất, mà cho rằng đất là do nhận chuyển nhượng, lời khai của các bị đơn và anh K1 là phù hợp với “Tờ sang đức đất ruộng” ngày 06/9/2001, tại trang sau có nội dung: “*Qua đơn sang đất của 2 bên là sự thật*”, bên dưới có chữ ký và ghi rõ họ tên T4 ấp ông Đoàn Văn Bé H1. Theo Biên bản xác minh ngày 07/5/2025, giá đất chuyển nhượng tại địa phương năm 1998 khoảng 12 chỉ vàng 24k/công tầm lớn đất ruộng, giá cố đất ruộng cao nhất là 10 chỉ vàng 24k/công tầm lớn; giá cố đất ruộng năm 2001 cao nhất là 10 chỉ vàng 24k/công tầm lớn đất ruộng, ... còn giá chuyển nhượng không thể thấp hơn năm 1998 là 12 chỉ vàng 24k/công; như vậy, giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng năm 2001 là do nhu cầu của các bên, phù hợp với giá chuyển nhượng tại địa phương. Do đó, đã có căn cứ để xác định quan hệ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là có căn cứ.

[8] Về nguồn gốc đất: Vào ngày 13/3/1995, ông Nguyễn Văn L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số C 743777 - 000176, tại các thửa số 413, 411 và 164, có tổng diện tích 10.826m², thuộc tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất ấp B, xã T (nay là xã T), huyện C, tỉnh Hậu Giang. Theo Công văn số 154/UBND ngày 22/8/2024 của Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu

Giang thì: ông Nguyễn Văn L đã chết ngày 10/01/2003, phù hợp với Giấy chứng tử và các tài liệu do Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện C.

[9] Theo “Tờ sang đất” ngày 16/9/1999, thể hiện nội dung: ông Nguyễn Văn L với bà Đặng Thị B có sang cho con rể (anh Nguyễn Văn T2) 02 công ruộng ở đầu S, bằng giá vàng 30 chỉ vàng 24k. Tại thời điểm này, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chưa đảm bảo về nội dung, hình thức. Căn cứ các Điều 131, 133, 139, 691, 696, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995, khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 thì HĐCNQSDĐ dưới hình thức “Tờ sang đất” ngày 16/9/1999 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị B với anh Nguyễn Văn T2 không có hiệu lực. Hợp đồng này, giữa ông L, bà B với anh T2, chị T không tranh chấp nên không đề cập đến. Do đó, việc chị T cho rằng cổ đất cho ông T1, bà K như nhận định tại mục [7] nêu trên, do chị T chưa có quyền sử dụng đất, nên việc chị T cho rằng cổ đất cho ông T1, bà K và yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, là không có căn cứ.

[10] Sau khi ông L chết (không để lại di chúc). Căn cứ Điều 76 Luật Đất đai năm 1993 thì quyền sử dụng đất của ông L được để lại cho những người thừa kế theo quy định của pháp luật thừa kế.

[11] Ông Nguyễn Văn L chết ngày 10/01/2003; đến ngày 20/6/2003, các thành viên trong gia đình ông Nguyễn Văn L tiến hành họp gia đình, gồm có: bà Đặng Thị B, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Trường G (Gian), anh Nguyễn Văn H3 và chị Nguyễn Thị L2, thống nhất đồng ý chuyển quyền cho bà Đặng Thị B đứng tên sử dụng, với tổng diện tích thừa kế 10.826m² (BL 196), người lập biên bản là anh Nguyễn Trường G và ký tên, đại diện chính quyền (Trưởng ấp) là ông Đoàn Văn Bé H1 ký tên; đến ngày 22/7/2003 được Ủy ban nhân dân xã T (nay là xã T), huyện C, tỉnh Hậu Giang xác nhận. Như vậy, coi như chị T và anh G đã tự nguyện trả lại quyền sử dụng đất cho bà B.

[12] Vào ngày 06/9/2001 Âm lịch (AL), ông Nguyễn Văn L1 (Luông), bà Đặng Thị B với anh Đặng Văn K1 có thỏa thuận, ký kết “Tờ sang đức đất ruộng”, mặt sau của “Tờ sang đức đất ruộng” chứng thật: “*Qua đơn sang đất của 2 bên là sự thật*” bên dưới có chữ ký và ghi rõ họ tên T4 ấp ông Đoàn Văn Bé H1. Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20/6/2003 do bà Đặng Thị B ký tên, được ông Đoàn Văn Bé H1 (Trưởng ấp) xác nhận, không tranh chấp. Theo Biên bản xác minh ngày 07/5/2025, ông Đoàn Văn Bé H1 (Trưởng ấp) đã chết.

[13] Đến ngày 19/8/2003, toàn bộ các thửa đất và diện tích như mục [11] nêu trên, được biến động cho bà Đặng Thị B đứng tên. Thửa số 411, tờ bản đồ số 2, ngày 08/10/2019 bà Đặng Thị B có yêu cầu được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ); do đó, đến ngày 27/11/2019 bà Đặng Thị B

được cấp mới GCNQSDĐ số CT126897 - CS02777, tại thửa 17 (tách từ thửa 411), tờ bản đồ số 19, diện tích 5.090,9m².

[14] Sau đó, đến ngày 18/12/2020 giữa bà Đặng Thị B với chị Nguyễn Thị T ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đối với thửa đất tại mục [13] nêu trên, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang chứng thực; đến ngày 20/01/2021, chị Nguyễn Thị T được cấp GCNQSDĐ số CY 428216 - CS031417, tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang, có diện tích 5.090,9m².

[15] Như nhận định tại các mục [11] và [13] nêu trên, cho đến trước ngày 20/01/2021 (ngày chị T được cấp GCNQSDĐ) thì chị T chưa có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp.

[16] Về hình thức, nội dung HĐCNQSDĐ, dưới hình thức “Tờ sang đức đất ruộng” ngày 06/9/2001, giữa ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị B với anh Đặng Văn K1, có xác nhận của Trưởng ấp ông Đoàn Văn Bé H1, chưa được Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng. Căn cứ các Điều 131, 691, 696, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 thì các bên đã vi phạm về hình thức của hợp đồng, nên HĐCNQSDĐ bị vô hiệu; do đó, anh K1 yêu cầu công nhận hợp đồng, là không có căn cứ.

[17] Về hình thức, nội dung HĐCNQSDĐ ngày 19/9/2003, giữa anh Nguyễn Văn G2 (G) với anh Đặng Văn K1 có thỏa thuận, ký kết “Tờ sang đức 3 tầm đất” (một tầm bằng ba thước) với giá 04 chỉ vàng 24k, với lý do, sang đất lấy vốn nuôi vịt xiêm; trước đó, ngày 20/6/2003 gia đình ông L hợp thống nhất ủy quyền thừa kế cho bà Đặng Thị B đứng tên với diện tích 10.826m², nhưng bà B chưa được cấp GCNQSDĐ, anh G cũng không có GCNQSDĐ đối với phần đất anh G chuyển nhượng cho anh K1. Căn cứ các Điều 131, 691, 696, 707, 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 thì các bên đã vi phạm về hình thức của hợp đồng, nên hợp đồng bị vô hiệu; do đó, anh K1 yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ, là không có căn cứ.

[18] Quá trình biến động GCNQSDĐ do ông Nguyễn Văn L đứng tên.

[18.1] Ngày 20/6/2003, các thành viên trong gia đình ông Nguyễn Văn L tiến hành họp gia đình, thống nhất đồng ý chuyển quyền cho bà Đặng Thị B đứng tên sử dụng, với tổng diện tích thửa kế 10.826m²; đến ngày 19/8/2003, toàn bộ các thửa đất và diện tích như mục [11] nêu trên, được biến động cho bà Đặng Thị B đứng tên; do đó, bà B là người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ.

[18.2] Thửa đất số 411, tờ bản đồ số 2, ngày 08/10/2019 bà Đặng Thị B có yêu cầu được cấp mới GCNQSDĐ; đến ngày 27/11/2019 bà Đặng Thị B được cấp

mới GCNQSDĐ số CT 126897 - CS02777, tại thửa 17 (tách từ thửa 411), tờ bản đồ số 19, diện tích 5.090,9m².

[18.3] Đến ngày 18/12/2020 giữa bà Đặng Thị B với chị Nguyễn Thị T ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đối với thửa đất tại mục [18.2] nêu trên, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang chứng thực; đến ngày 20/01/2021, chị Nguyễn Thị T được cấp GCNQSDĐ số CY 428216 - CS031417, tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang, có diện tích 5.090,9m². Theo Mảnh trích đo thì diện tích tranh chấp 3.109,9m², diện tích chị T được cấp GCNQSDĐ là 5.090,9m², phần diện tích chênh lệch không lớn và giáp với diện tích còn lại tại thửa đất số 17 (của bà B), giữa chị T với bà B có quan hệ là mẹ con, nên không ảnh hưởng đến quá trình thi hành án.

[18.4] Các hợp đồng được nêu tại các mục [18.1], [18.2] và [18.3], được thực hiện theo quy định của pháp luật về hình thức, đã được biến động sang tên và cấp GCNQSDĐ (cho bà Đặng Thị B, chị Nguyễn Thị T đứng tên); còn các hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L, bà B với anh K1 và hợp đồng chuyển nhượng giữa anh K1 với anh G như nhận định tại các mục [16] và [17] nêu trên, do không tuân thủ về hình thức, chủ thể tham gia giao dịch, nên bị vô hiệu.

[19] Theo Chứng thư thẩm định giá số 99/BDS ngày 05/5/2023 của Công ty cổ phần T6 xác định: $3.109,9\text{m}^2 \times 143.000\text{đ}/\text{m}^2 = 444.716.000\text{đ}$. Tại thời điểm ký kết HĐCNQSDĐ thì các bên chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 1993; do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[20] Về mức độ lỗi: tại phiên tòa phúc thẩm các bị đơn thừa nhận thời điểm nhận chuyển nhượng chỉ thấy bản phô tô GCNQSDĐ của ông L với bà B, bản chính đang thế chấp Ngân hàng; qua đó cho thấy, tại thời điểm chuyển nhượng là chưa đủ điều kiện chuyển nhượng; do đó, các bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu, các bên phải chịu mức độ lỗi tương ứng.

[21] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: do các đương sự không yêu cầu, và giới hạn của việc xét xử phúc thẩm; do đó, không xem xét, các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác.

[22] Phần đất tranh chấp, mặc dù hợp đồng được ký kết giữa ông L (đã chết), bà B với anh K1, như nhận định tại mục [14] thì phần đất tranh chấp hiện nay do chị Nguyễn Thị T đứng tên trên GCNQSDĐ; theo lời khai anh K1, phần đất tranh chấp hiện nay anh K1 giao cho cha mẹ (ông T1, bà K) sử dụng, hàng

tháng ông T1 với bà K đóng gạo trả cho anh K1, như nhận định tại mục [16] và [17], do hợp đồng bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; do đó, ông T1, bà K với anh K1 có trách nhiệm trả lại cho bà B phần đất tranh chấp, theo Mệnh trích đo địa chính số 16-2023 ngày 01/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Hậu Giang.

[23] Theo “Tờ sang đút đất ruộng” ngày 06/9/2001 AL (BL 150), có nội dung: ... sang cho ông Đặng Văn K1 2 công đất bằng số vàng 26 chỉ vàng 24k, còn phần bờ kinh Sáu Thước sang riêng là 5 phân vàng 24k, nay tôi lấy đủ số vàng nói trên, tôi sang đút đất này; qua đó, cho thấy phía ông L với bà B đã nhận tổng cộng là 26,5 chỉ vàng 24k do anh K1 giao, có xác nhận của T4 ấp; bà B cũng là người nhận vàng và nhận thừa kế quyền sử dụng đất của gia đình (đã được cấp GCNQSDĐ); như nhận định tại các mục [11] và [12], do đó, bà B có trách nhiệm trả lại cho anh K1 giá trị 26,5 chỉ vàng 24k, anh G có nghĩa vụ trả cho anh K1 giá trị 04 chỉ vàng 24k.

[24] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã có căn cứ để chứng minh giữa chị Nguyễn Thị T với ông Đặng Văn T1, bà Võ Thị K không có ký kết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và HĐCNQSDĐ; chị T đồng ý trả lại cho ông T1, bà K 26,5 chỉ vàng 24k, đây chỉ là ý kiến của chị T, mà không được bị đơn (ông T1, bà K) và anh K1 đồng ý; quá trình giải quyết vụ án, lời khai của bà B với chị T về số vàng cổ đất cũng không thống nhất, theo “Tờ sang đút đất ruộng” ngày 06/9/2001 AL, như nhận định tại mục [12] và [23] thì người tham gia giao dịch là bà B với anh K1, nhưng cấp sơ thẩm buộc chị T trả cho ông T1, bà K 26 chỉ vàng 24k, là không có căn cứ.

[25] Việc ông T1, bà K và anh K1 kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh; ý kiến đề xuất hướng giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Tòa án; do đó, kháng cáo của ông T1, bà K và anh K1, là không có căn cứ để chấp nhận.

[26] Giá vàng 24k tại thời điểm xét xử sơ thẩm có giá 7.600.000đ/chỉ x 26,5 chỉ = 201.400.000đ, đây cũng là số tiền bà B có trách nhiệm trả giá trị cho anh K1 và chịu án phí có giá ngạch tương ứng: 201.400.000đ x 5% = 10.070.000đ, bà Đặng Thị B sinh năm 1955, là người cao tuổi, không có đơn xin miễn án phí nên không xem xét. Cấp sơ thẩm buộc anh G có nghĩa vụ trả cho anh K1 về giá trị 04 chỉ vàng 24k, tương ứng số tiền 30.400.000đ; anh G không thuộc trường hợp được miễn án phí, không có đơn xin miễn án phí, nhưng cấp sơ thẩm không buộc anh G phải chịu án phí tương ứng là có thiếu sót, cấp phúc thẩm cần phải bổ sung.

[27] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[27.1] Chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.187.500đồng (Ba triệu một trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0012305 ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang. Chị Nguyễn Thị T được nhận lại 2.887.500đồng (Hai triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

[27.2] Anh Đặng Văn K1 phải chịu 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004351 ngày 15/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang, anh K1 đã nộp xong.

[27.3] Bà Đặng Thị B phải chịu số tiền 10.070.000đ (Mười triệu không trăm bảy mươi ngàn đồng).

[27.4] Anh Nguyễn Trường G phải chịu số tiền 1.520.000đ (Một triệu năm trăm hai mươi ngàn đồng).

[28] Chi phí tố tụng (đo đạc, định giá): Chị Nguyễn Thị T đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng), do yêu cầu khởi kiện của chị T và yêu cầu độc lập của anh K1 không được chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, thì chị T phải chịu số tiền 2.500.000đ, anh K1 phải chịu 2.500.000đ để trả lại cho chị T.

[29] Chi phí giám định: anh Đặng Văn K1 đã nộp tạm ứng số tiền là 2.261.000đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì anh K1 phải chịu số tiền này, anh K1 đã nộp xong.

[30] Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

[31] Những phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 293, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 131, 133, 139, 691, 692, 696, 707, 708 của Bộ luật Dân sự

năm 1995; khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14: Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo ngày 11/10/2024 của các bị đơn ông Đặng Văn T1, bà Võ Thị K.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo ngày 11/10/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Văn K1.

Sửa bản án sơ thẩm số 121/2024/DS-ST, ngày 02/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Đặng Văn K1 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dưới hình thức “Tờ sang đúc đất ruộng” ngày 06/9/2001 Âm lịch (AL), giữa ông Nguyễn Văn L1 (Luông), bà Đặng Thị B với anh Đặng Văn K1.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dưới hình thức “Tờ sang đúc đất ruộng” ngày 06/9/2001 Âm lịch (AL), giữa ông Nguyễn Văn L1 (Luông), bà Đặng Thị B với anh Đặng Văn K1, bị vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Đặng Văn K1 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dưới hình thức “Tờ sang đúc 3 tầm đất, một tầm bằng 3 thước” ngày 19/9/2003, giữa anh Đặng Văn K1 với anh Nguyễn Văn G1 (G).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dưới hình thức “Tờ sang đúc 3 tầm đất, một tầm bằng 3 thước” ngày 19/9/2003, giữa anh Đặng Văn K1 với anh Nguyễn Văn G1 (G), bị vô hiệu.

4. Buộc bà Đặng Thị B có trách nhiệm trả cho anh Đặng Văn K1 giá trị 26,5 (Hai mươi sáu chỉ rưỡi) chỉ vàng 24k, tương ứng với số tiền 201.400.000đ (Hai trăm lẻ một triệu bốn trăm ngàn đồng).

5. Buộc anh Nguyễn Trường G (G2) có trách nhiệm trả cho anh Đặng Văn K1 giá trị 04 (Bốn) chỉ vàng 24k, tương ứng với số tiền 30.400.000đ (Ba mươi triệu bốn trăm ngàn đồng).

6. Buộc ông Đặng Văn T1, bà Võ Thị K và anh Đặng Văn K1 có trách nhiệm trả lại cho bà Đặng Thị B phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 17,

tờ bản đồ số 19, địa chỉ thửa đất ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang có diện tích 3.109,9m² (theo Mạnh trích đo địa chính số 16-2023 ngày 01/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Hậu Giang).

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Bà Võ Thị K, ông Đặng Văn T1 được miễn án phí.

8.2. Anh Đặng Văn K1 phải chịu 600.000đồng (Sáu trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đồng (Sáu trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0004351 ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang, anh K1 đã nộp xong.

8.3. Chị Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.187.500đồng (Ba triệu một trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0012305 ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang. Chị T được nhận lại 2.887.500đồng (Hai triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0012305 ngày 15 tháng 12 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

8.4. Bà Đặng Thị B phải chịu số tiền 10.070.000đ (Mười triệu không trăm bảy mươi ngàn đồng).

8.5. Anh Nguyễn Trường G phải chịu số tiền 1.520.000đ (Một triệu năm trăm hai mươi ngàn đồng).

9. Về chi phí đo đạc, thẩm định giá:

9.1. Buộc chị Nguyễn Thị T phải chịu 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng), chị T đã nộp xong.

9.2. Buộc anh Đặng Văn K1 phải nộp 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) để trả lại cho chị Nguyễn Thị T.

10. Về chi phí giám định: Anh Đặng Văn K1 phải chịu 2.261.000đồng (Hai triệu hai trăm sáu mươi một ngàn đồng), anh K1 đã nộp xong.

11. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

12. Những phần của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

13. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 12/5/2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS h. C;
- Dương sự;
- Lưu HSVA; VT;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Văn Hùng